



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH

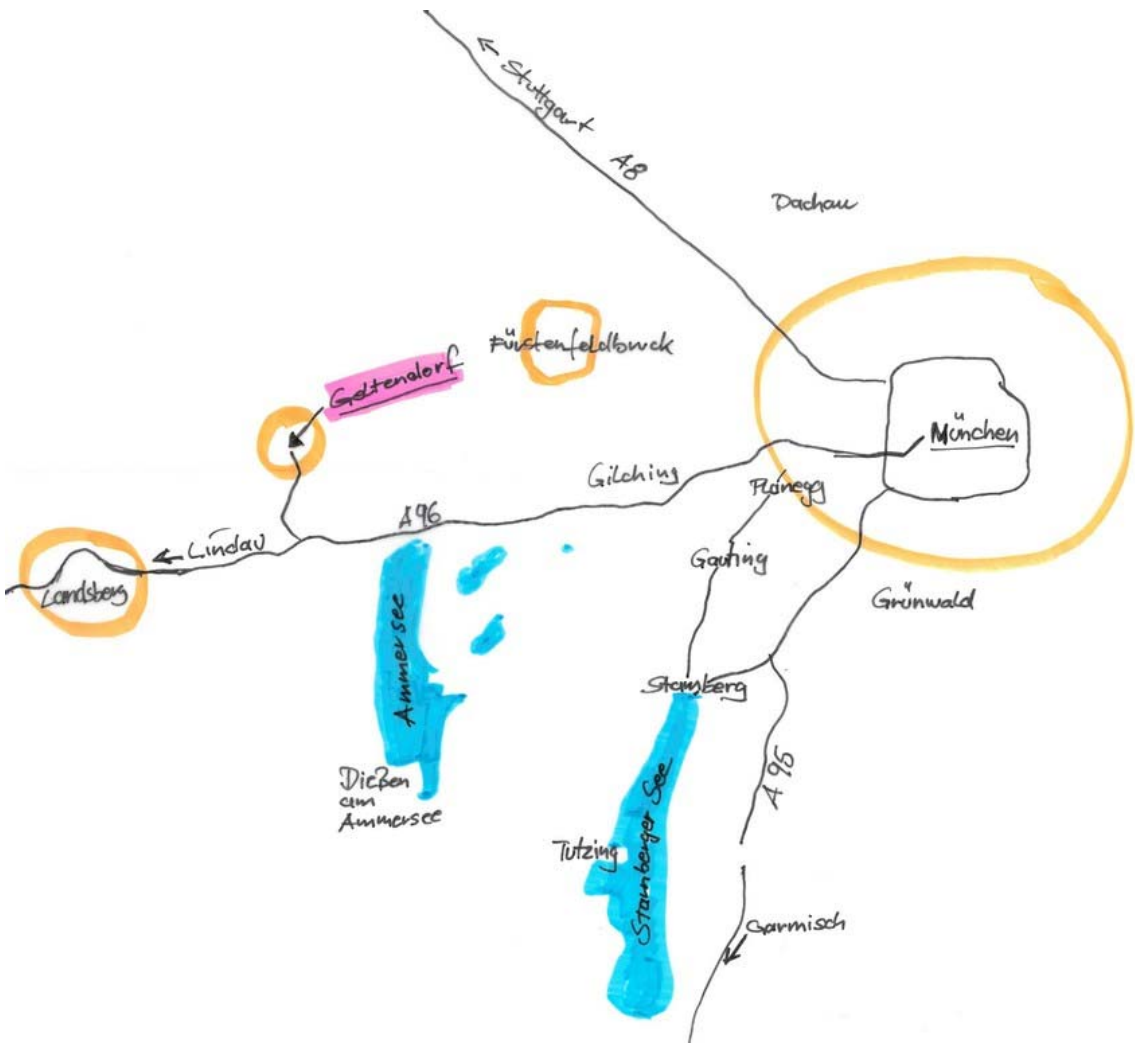


**Leben im Fünfseenland!
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**



LAGEBESCHREIBUNG

MÜNCHEN & UMGEBUNG	
Innenstadt Isartor	48 Min. Fahrzeit 52 Min. mit MVV
Hauptbahnhof München	41 Min. Fahrzeit 27 Min. mit Regionalbahn
Flughafen München	52 Min. Fahrzeit 1 Std. 42 Min. mit MVV
Ammersee Herrsching	31 Min. Fahrzeit
Starnberger See	1 Std. Fahrzeit
Tegernsee	1 Std. 21 Min. Fahrzeit
Garmisch-Patenkirchen	1 Std. 28 Min. Fahrzeit
Brixental & Kitzbühel	2 Std. 23 Min. Fahrzeit
Augsburg über Kaufering	46 Min. Fahrzeit mit Regionalbahn



LAGEBESCHREIBUNG

GELTENDORF

Geltendorf mit seinen ca. 3.500 Einwohnern (gesamtes Gemeindegebiet ca. 7.500 Einwohner) liegt im oberbayerischen Voralpenland im östlichen Gebiet des Landkreises Landsberg am Lech (15 km) und somit verkehrsgünstig zwischen München (40 km) und Augsburg (40 km). Erholung findet man direkt vor der Haustür, aber u.a. auch am nur 13 km entfernten Ammersee oder am etwas entfernten Wörthsee.

Die bis zur Gebietsreform 1972 eigenständigen Gemeinden Geltendorf, Hausen, Kaltenberg und Walleshausen wurden zur Gemeinde Geltendorf zusammengelegt. Somit werden alle Gemeindeteile verwaltungsrechtlich als Gemeinde Geltendorf geführt. Nichts desto trotz sind die liebenswerten Charaktere der Orte unter anderem durch ein reges Vereinsleben erhalten geblieben.

Aufgrund der Lage zwischen München und Augsburg ist die Gemeinde als Wohnort sowie auch als Ansiedlung für Gewerbe und Freizeitgestaltung interessant. Mit dem Ausbau der A96 von München ins Allgäu und der Querverbindung von der A96 zur B17 ergeben sich für den straßengebundenen Verkehr schnelle Anbindungen. Weiterhin ist durch den Ausbau einer Kreisstraße über Schwabhausen und die Aufweitung des Bahnhoftunnels im Jahr 2015 dem gewerbliche Lieferverkehr sprichwörtlich „Tür und Tor“ geöffnet.

Der Bahnhof Geltendorf - knapp 2 km von der Immobilie entfernt - ist ein echter Kreuzungspunkt. Die Bahnlinien München – Lindau und Augsburg – Weilheim eröffnen auch auf der Schiene schnelle Anbindungen an die Großstädte in der Region. Mit der S4 und S20 ist die Gemeinde tagsüber im 20-Minuten-Takt mit der Landeshauptstadt verbunden. Mit dem Regionalexpress besteht eine schnelle Verbindung nach München. In knapp 20 Minuten erreicht man den Bahnhof München-Pasing bzw. in 27 Minuten den Hauptbahnhof München. Augsburg erreicht man in 46 Minuten mit der Regionalbahn über Kaufering.

Mit den Bussen der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG) bestehen mehrmals täglich Fahrtmöglichkeiten in die Kreisstadt Landsberg am Lech. Schulen: Grundschule in Geltendorf, Realschule und Gymnasium in Landsberg am Lech.

Weitere Informationen über den Ort erhalten Sie auch über: www.geltendorf.de



OBJEKTDESCHEIBUNG

Das im Jahre 1985 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine außergewöhnliche Architektur und Raumaufteilung. Es wurde in hochwertiger Weise errichtet und bis zum Auszug des Hauseigentümers von diesem bewohnt.

Die Ausstattung ist hochwertig und entspricht dem Baujahr. Hervorzuheben ist der zweigeschoßige Wintergarten mit einem wunderschönen Kaminofen. Über den Eingangsbereich gelangt man einerseits in den Keller sowie in die im OG befindliche Einliegerwohnung sowie durch den Haupteingang zum Haupthaus.

Nach Betreten des Haupthauses empfängt Sie eine ca. 20 m² große Diele, an die ein Gäste-WC, die Garderobe und ein Schlafzimmer angeschlossen sind. Ferner gelangen Sie von hier aus in die Küche und das Esszimmer mit anschließendem Wintergarten (von dem über eine geschwungene Holzterpe das Obergeschoss erreichbar ist) sowie in das Wohnzimmer. Über die Holzterpe mit einem als Bibliothek bestückten, innenliegenden Balkon mit Blick auf den Wintergarten gelangen Sie zum großen Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Vom Wintergarten und Wohnraum aus betreten Sie die große und überdachte Terrasse mit einem Pizza- bzw. Brotbackofen. Hier genießen Sie den sonnigen Südgarten mit seinen alten Obstbäumen.

Über den Eingangsbereich des Hauses geht es über eine Treppe zum Obergeschoss mit der separaten Einliegerwohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Küche Schlafzimmer und zwei Balkonen, die nach Osten und Westen ausgerichtet sind.

Das über 100 m² große Untergeschoss besticht durch 7 Räume, wobei der Hobbyraum (Mehrzweckraum) mit 25 m² durch große Lichtschächte fast wie ein Wohnraum wirkt.

Die Außenanlagen wurden liebevoll angelegt: der Garten vor dem Haus als ländlicher Vorgarten und der Südgarten als Streuobstwiese. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 250 m² inkl. der ca. 68 m² großen Einliegerwohnung.

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung, denn eine Besichtigung sagt mehr als 1.000 Worte.

OBJEKTDATEN

LAGE / GRUNDSTÜCK

Adresse	bitte kontaktieren Sie uns hierfür
Gemeinde	82269 Geltendorf
Grundstücksgröße laut Grundbuch	899 m²

EINFAMILIENHAUS

Baujahr Haus	1985
Baujahr Wärmeerzeuger	2013
Bauart	massive Ziegelbauweise
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Zustand	entspricht dem Baujahr
Gesamtfläche	ca. 397,46 m²
Wohnfläche	ca. 250,99 m²
Nutzfläche	ca. 146,47 m²
Etage	UG, EG, 1.OG
Zimmer	5 zzgl. Hobbyraum im UG
Schlafzimmer	3
Bäder	2 und 1 Gäste-WC
Einbauküche	ja 2x
Außenbereich	Garten, Terrasse
Stellplätze	Doppelgarage

OBJEKTDATEN

ENERGIEAUSWEIS	
Befeuerungsart	Ölheizung
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungstyp	Fußbodenheizung
Energieausweis	beauftragt
Energiebedarf	kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	
KAUFPREIS	
Kaufpreis inkl. Doppelgarage	1.040.000 €
Provision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP
ALLGEMEINES	
Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

FOTOS



Wintergarten

HIGHLIGHTS

LAGE

- ruhige Wohnsiedlung
- grüne Umgebung
- Nachbarschaft bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
- Bahnhof in 1,8 km erreichbar (S4 Endstation-Geltendorf und Halt Regional-express)

ALLGEMEINE INFORMATIONEN BAUBESCHREIBUNG

- Architektenhaus (hochwertige Bauweise)
- massive Ziegelbauweise
- WU Beton im UG
- Leichtbauziegel 36,5 cm
- 3-Lagig-Glatte Kalkmörtelputz (Außenfassade)
- Hochloch-Trennwände
- Dachstuhl aus Holz / Pfettendachstuhl
- Fichtenholzfenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung in den Bädern u. Schlafzimmern sowie im Wohn/Essbereich

AUFTEILUNG

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und Wintergarten
- abgeschlossene Küche mit Abstellraum
- 1 Schlafzimmer mit eigenem Bad und Balkon im OG
- Schlaf-/Gästezimmer im EG
- 2 Tageslichtbadezimmer (EG, OG, Einlieger)
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit 2 Balkonen
- Waschküche + 3 Kellerräume + 1 Gast
- Hobbyraum im UG
- Süd-Ost-Terrasse teilweise überdacht
- liebevoll angelegter Süd-Garten

MERKMALE AUSSTATTUNG

- Künstlerischer Kachelofen
- Wintergarten über 2 Etagen
- schöne Galerie
- Terrakottaböden 40 cm x 60 cm
- Massive 60 cm x 60 cm Steinfliesen im Terrassenbereich
- Einbauküche mit jeglichen Elektrogeräten außer Kühl-/Gefrierkombination
- Pizza- bzw. Brotbackofen auf der Terrasse
- Doppelgarage mit Geräteraum

FOTOS

Außenansicht Nord



Außenansicht Süd



FOTOS



Garten

FOTOS



Terrasse

Wintergarten



Wohnzimmer



FOTOS



Küche



Kamin

FOTOS



Wintergarten

FOTOS

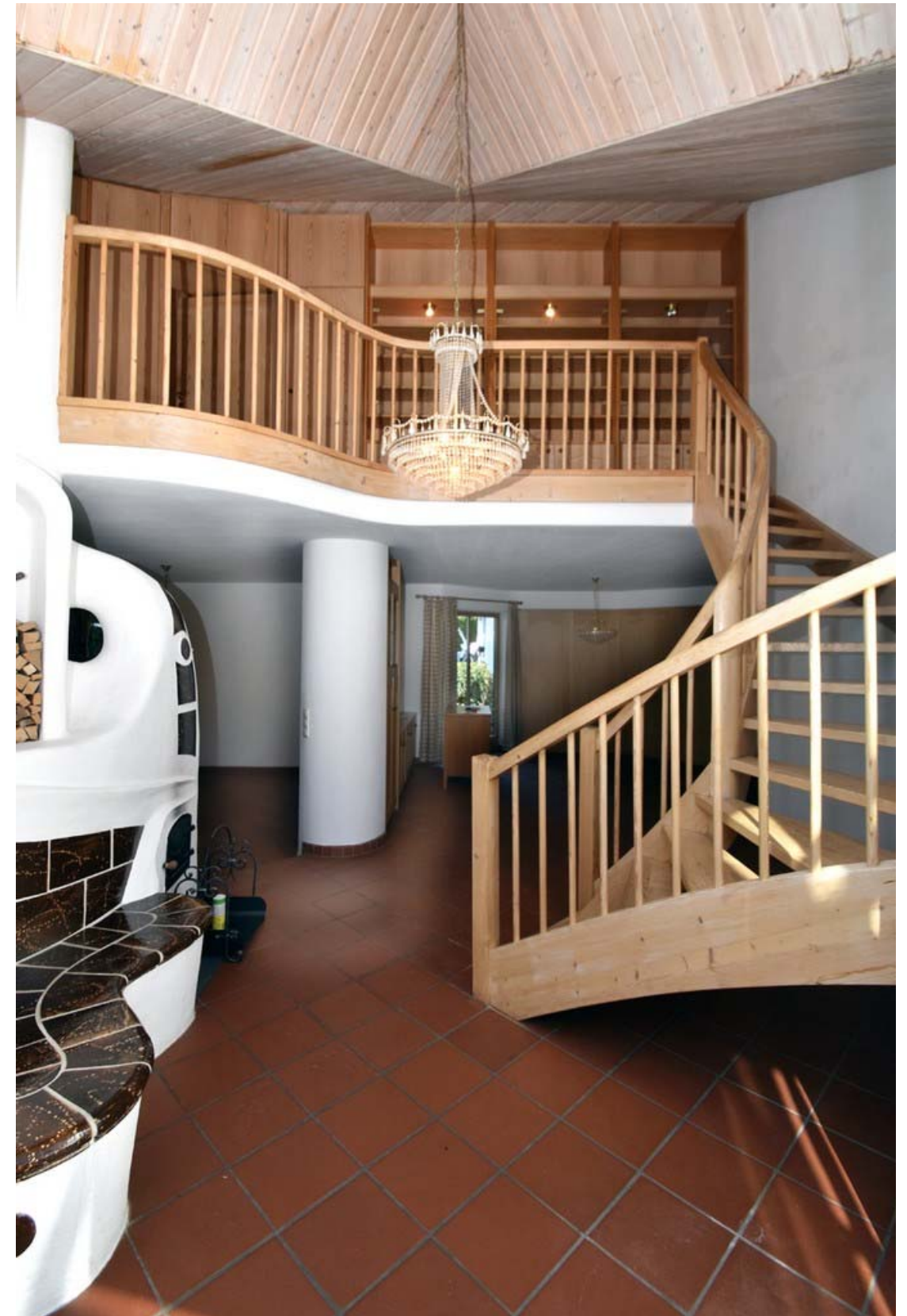


Schlafzimmer

Schlafzimmer



FOTOS



Galerie

FOTOS



Badezimmer



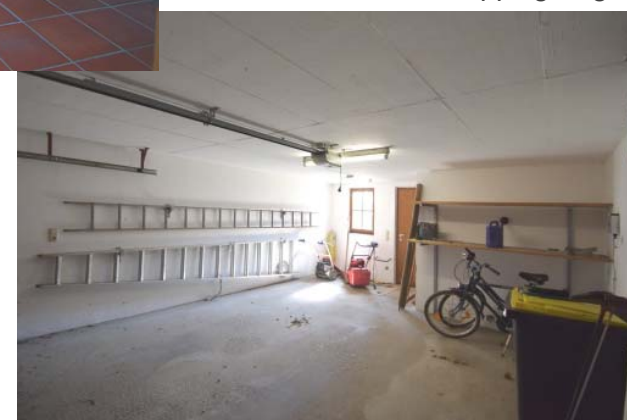
Badezimmer Einlieger



Einlieger Flur



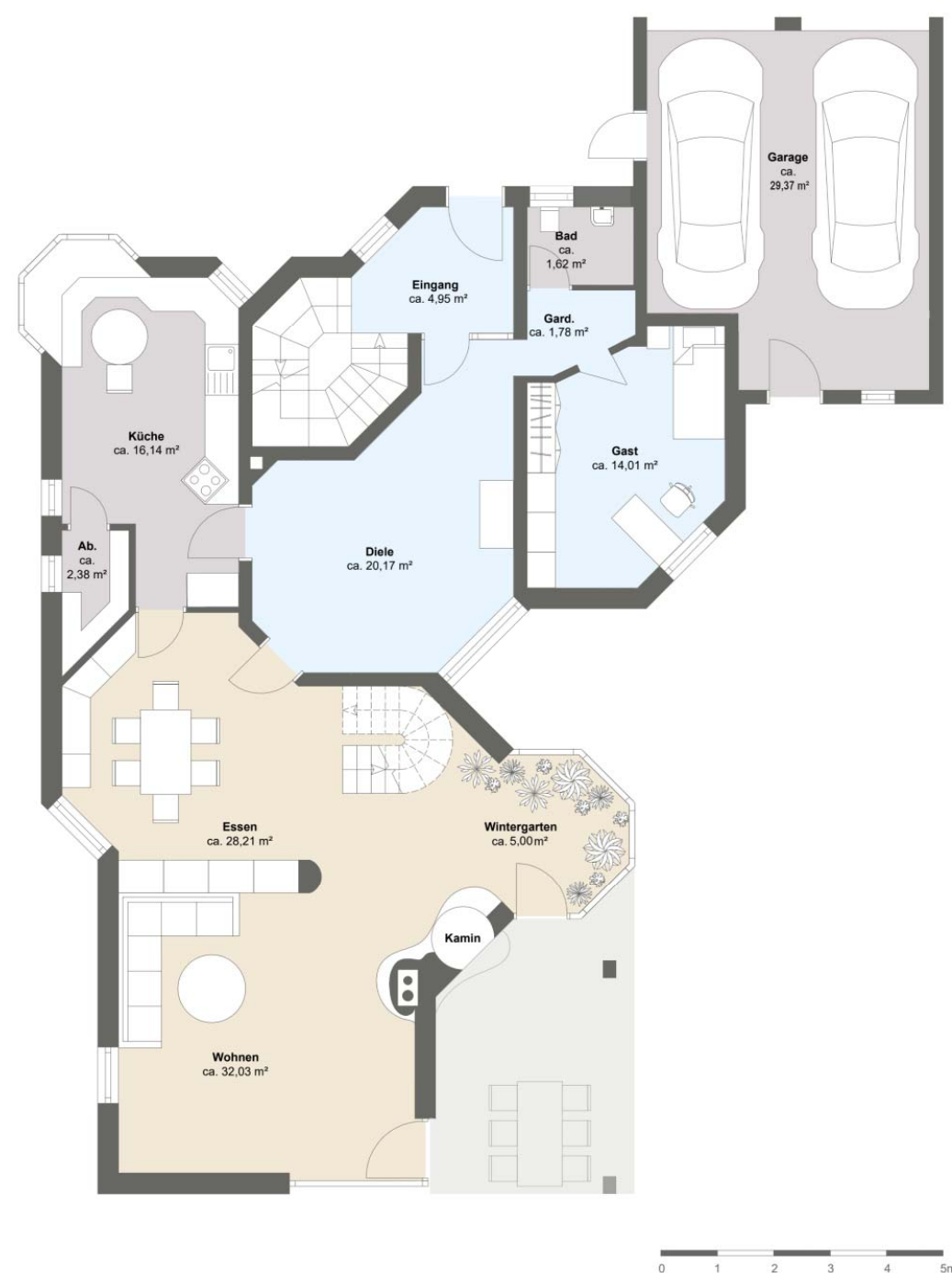
Einlieger Schlafzimmer



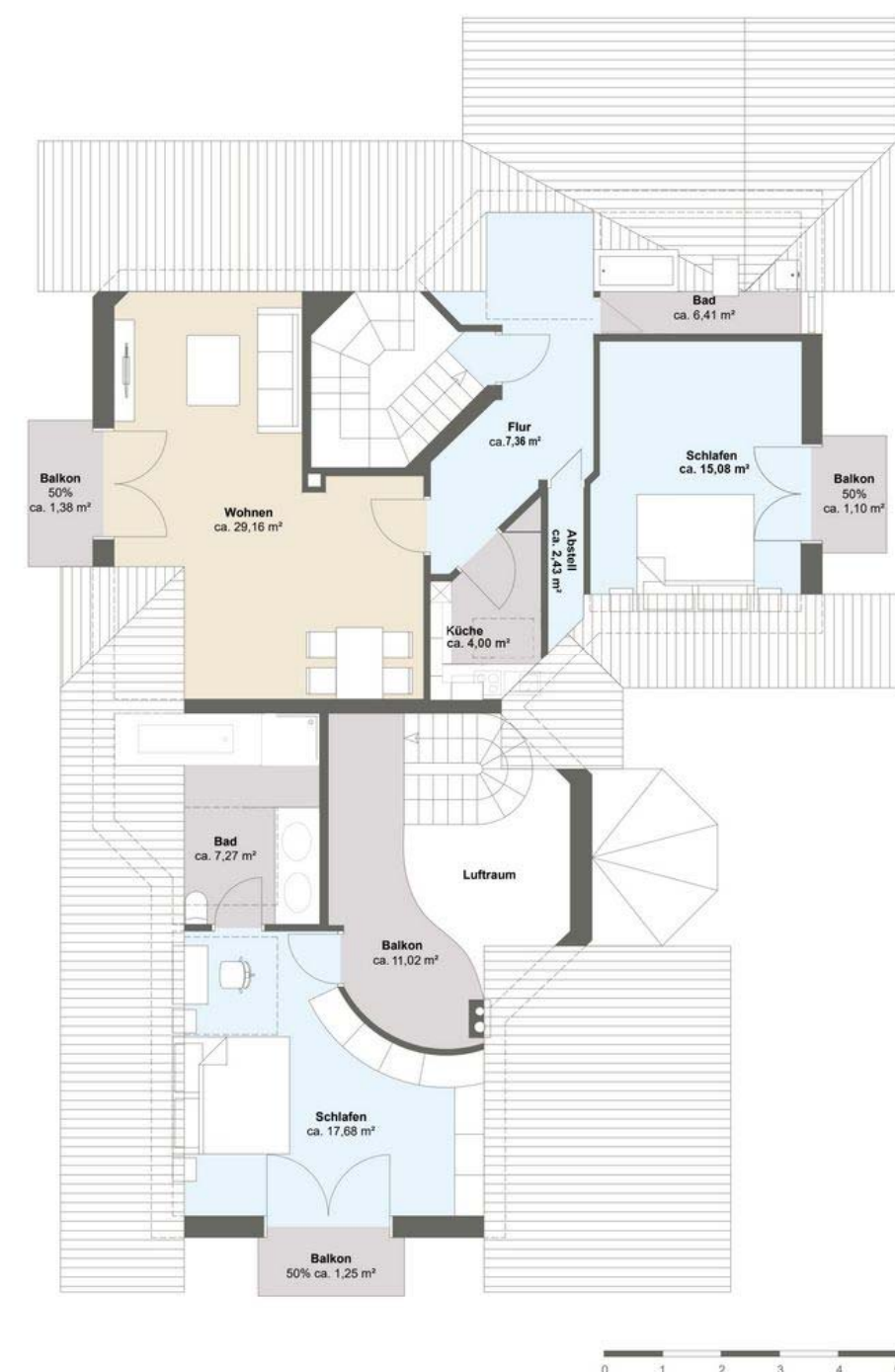
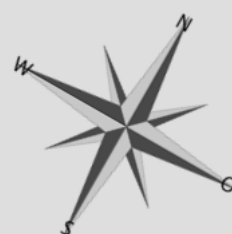
Doppelgarage

Einlieger Wohnen-Essen

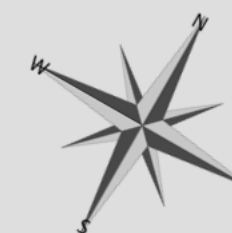




GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS





GRUNDRISS
KELLERGECHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG

EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Eingang	4,95		4,95
	Diele	20,17		20,17
	Küche	16,14		16,14
	Abstellraum	2,38		2,38
	Essen	28,21		28,21
	Wohnen	32,03		32,03
	Wintergarten	5,00		5,00
1/2	Terrasse	8,00	8,00	16,00
	Bad	1,62		1,62
	Garderobe	1,78		1,78
	Gast	14,01		14,01
	Garage		29,37	29,37
	Gesamt	134,29	37,37	171,66
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Schlafzimmer	17,68		17,68
	Balkon/ Galerie	11,02		11,02
	Bad	7,27		7,27
1/2	Balkon	1,25	1,25	2,50
	Gesamt	37,22	1,25	38,47

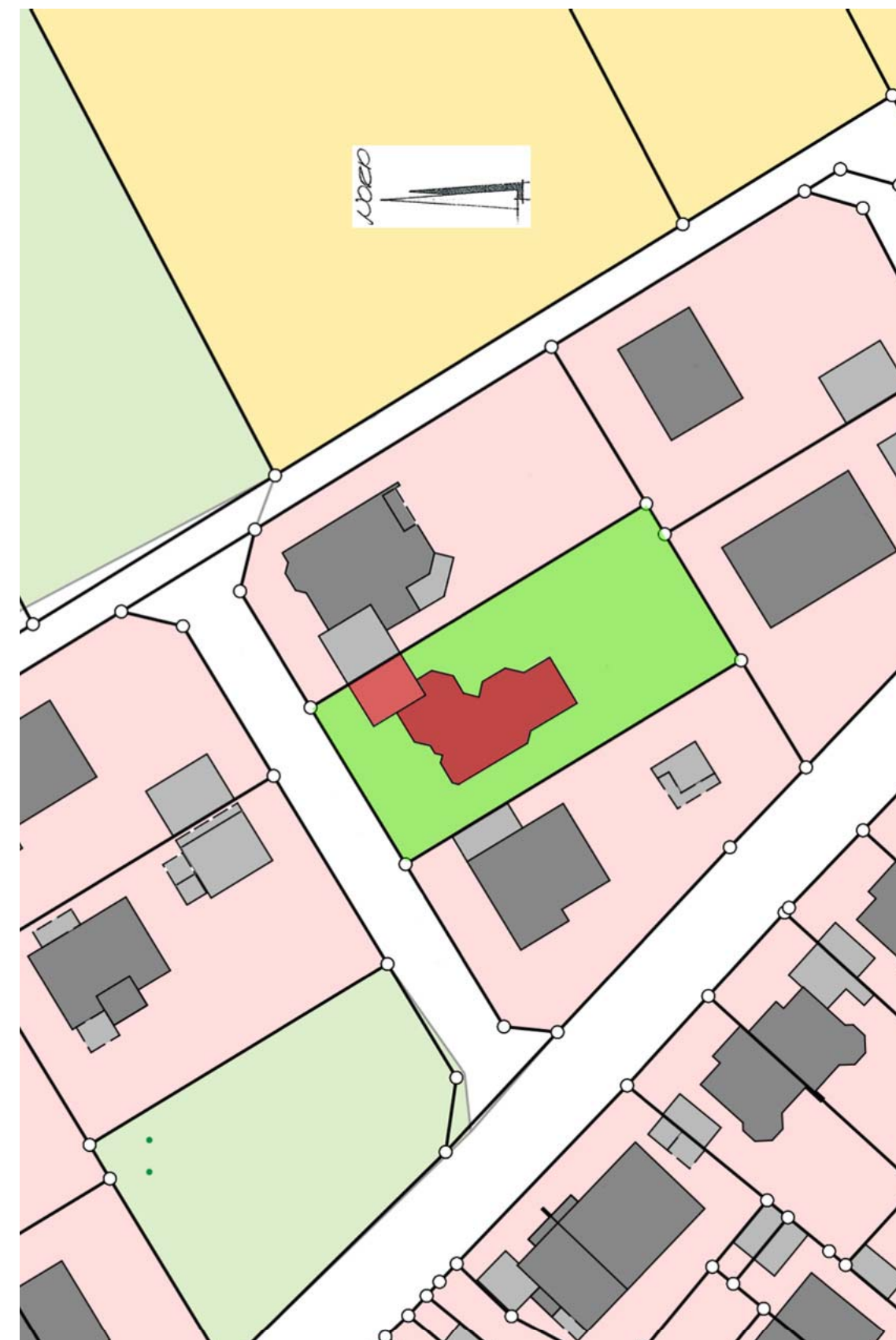
Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!



OG Einlieger		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	7,36		7,36
	Bad	6,41		6,41
	Schlafen	15,08		15,08
1/2	Balkon	1,10	1,10	2,20
	Küche	4,00		4,00
	Abstell	2,43		2,43
	Wohnen	29,16		29,16
1/2	Balkon	1,38	1,38	2,76
Gesamt		66,92	2,48	69,40
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		24,14	24,14
	Bad		3,35	3,35
	Gast		15,20	15,20
	HWR		10,76	10,76
1/2	Hobbyraum	12,56	12,55	25,11
	Heizung		13,22	13,22
	Vorräte		10,44	10,44
	Besenkammer		7,40	7,40
	Keller		8,31	8,31
Gesamt		12,56	105,37	117,93
GESAMT		250,99	146,47	397,46

Alle Maße sind Circa-Angaben und nicht verbindlich!

LAGEPLAN





WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

Angaben gemäß § 5 TMG:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: info@ritter-bautraeger.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

Aufsichtsbehörde: IHK München

Berufskammer: IHK München

Umsatzsteuer-ID: DE 163 923 895

B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Kosten und Zahlungsbedingungen

Verkauf: Unsere Courtage beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: info@ritter-bautraeger.de

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/en:

- Bestellt am _____ / Erhalten am _____
- Name des/der Verbraucher/s
- Anschrift des/der Verbraucher/s
- Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

E. Kontakt

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
GF Stephan Ritter
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Herr Stephan Ritter
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de



F. Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin mit uns individuell abzustimmen.

G. Copyright

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



INHABERGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

ALLES AUS EINER HAND!

Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie
professionelle Vermarktung
kostenlose Wertermittlung
Bauträgerschaft
Durchführung von Behördengängen
Ermittlung Ihrer Grundstücksbebauung
Notariatsrat a.D.
zur Beratung aller notarieller Verträge
hausinterne Hausverwaltung
fachkompetente Rundumberatung
Verkauf im Ausland



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de